

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

27. Juni 2017

28. Juni 2017

607

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Madulain** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016 eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus einem Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Werkhof.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste am 8. Juli 2016 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Oktober 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 21. November 2016. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. - Mit Schreiben vom 3. Februar 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Madulain um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Dabei reichte er folgende Grundlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 9. November 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).
- Projekt „Restaurant Werkhof“ (Situation, Schnitte und Ansichten 1:100) vom 13. April 2016 (Anhang A im PMB).
- Bericht der kommunalen Gestaltungsberatung vom 11. Juli 2016.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision bildet im Wesentlichen eine projektbezogene Einzonung von 104 m² auf den Parzellen Nr. 253 und Nr. 376 am westlichen Dorfeingang von Madulain.

Mit dieser Einzonung wird die Voraussetzung geschaffen, um im oberen Stockwerk des auf der Parzelle Nr. 253 bereits bestehenden und in der Kernzone sich befindenden Werkhof-Gebäudes ein öffentliches Restaurant zu realisieren. Das bestehende Werkhof-Gebäude wird in Richtung Westen mit einer Terrasse sowie mit einem neuen Zugangsbereich zum geplanten Restaurant erweitert.

Zur Begründung der Planungsvorlage liegen nebst dem PMB ein architektonisches Projekt vom 13. April 2016 und eine darauf Bezug nehmende Stellungnahme der kommunalen Gestaltungsberatung vom 11. Juli 2016 vor. Das architektonische Projekt, welches die konkrete Ausgestaltung des Gebäudes sowie den Zugang zum neuen Restaurant beinhaltet, gilt als integrierender Bestandteil der vorliegenden Planung und stellt die Basis für das definitive Baueingabeprojekt dar.

Bei den in der Zone „übriges Gemeindegebiet“ sich befindenden Teilflächen der Parzellen Nr. 253 und Nr. 376, welche Gegenstand der vorliegenden Einzonung bilden, handelt es sich im Übrigen einerseits um eine Erschliessungsfläche (Parzelle Nr. 376) und andererseits um eine im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Madulain genehmigte Parkierungsfläche (Teilfläche der Parzelle Nr. 253).

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Werkhof

1. Prüfung unter dem Aspekt der Kompensation nach Art. 38a Abs. 2 RBG

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf in einem Kanton bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans (Richtplan „Siedlung“) die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Vorliegend werden auf den Parzellen Nr. 253 und Nr. 376 insgesamt ca. 104 m² von der Zone „übriges Gemeindegebiet“ in die Kernzone eingezont. Die Neueinzonung erfüllt keine der in Art. 52a Abs. 2 lit. b und c RPV vorgesehenen Ausnahmetatbestände. Sie ist daher nur genehmigungsfähig, wenn andernorts mindestens eine

gleich grosse Bauzonenfläche ausgezont würde. Die Gemeinde Madulain hat dargelegt, dass es ihr nicht möglich sei, die rund 104 m² grosse Einzonung durch eine entsprechende Auszonung selbst zu kompensieren. Das Genehmigungsverfahren müsste folglich bis zum Inkrafttreten des kantonalen Richtplans Siedlung sistiert werden. Von einer solchen Sistierung kann vorliegend jedoch bereits wegen der geringfügigen Einzonungsfläche von lediglich ca. 104 m² abgesehen werden. Vielmehr wird der Gemeinde zwecks Vermeidung einer Baublockierung die erforderliche Kompensationsfläche aus der kantonalen Kompensationsreserve zur Verfügung gestellt.

Die vorliegende Einzonung entbindet die Gemeinde Madulain im Übrigen nicht davon, zum gegebenen Zeitpunkt einer allfälligen Anordnung im kantonalen Richtplan zur Überprüfung der Bauzonengrösse nachzukommen.

2. Prüfung unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit

Der westliche Dorfeingang gehört zu den wichtigen Ansichten von Madulain. Bedingung für eine gute Gesamtwirkung an dieser Lage ist ein klares, ruhiges Volumen. Der Werkhof wirkt hier nicht nur am West-Zugang zur Dorfstrasse hin, sondern auch in die Ebene als Abschluss der Inn-Zeile, welche vor allem östlich in ihrer burgartigen Anordnung auf der ehemaligen Flusskante sehr eindrücklich ist.

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Werkhof vorgenommene Ausweitung des Bereichs mit Gestaltungsberatung stellt sicher, dass diesem Anliegen Rechnung getragen wird. Der dem PMB beigelegte Bericht der Gestaltungsberatung vom 11. Juli 2016 geht vor allem auf die konkrete Gestaltung des geplanten Um- und Anbaus samt Betriebsabläufe ein und weniger auf die auf übergeordneter Ebene zu berücksichtigende Einfügung des Anbaus in das Ortsbild unter Berücksichtigung der Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

In diesem Sinn ist das Projekt im Hinblick auf das durchzuführende Baubewilligungsverfahren zusammen mit der Gestaltungsberatung erneut zu überprüfen und allenfalls zu optimieren. Zu begrüssen ist die geplante Entfernung des an der Südfassade angehängten Vordachs, welches momentan als beunruhigendes Störelement in der Gebäudezeile wahrgenommen wird.

3. Gästeparkplätze

Die Kantonspolizei weist darauf hin, dass in den Projektunterlagen die für den Betrieb des Restaurants nötigen Gästeparkplätze nicht ausgewiesen seien. Im PMB werde diesbezüglich lediglich erwähnt, dass genügend Parkierungsmöglichkeiten vorhanden seien (vgl. PMB, Anhang B). Im Hinblick auf das durchzuführende Baubewilligungsverfahren ist die Parkierungssituation für die Gäste des geplanten Restaurants zu prüfen, und es sind die in diesem Zusammenhang benötigten Parkplätze auszuweisen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Werkhof vom 24. Oktober 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

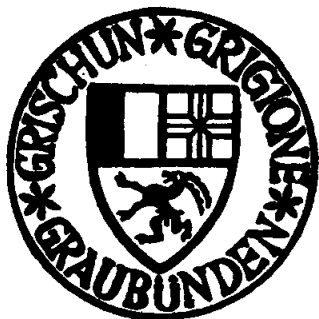
beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Werkhof** vom 24. Oktober 2016 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung genehmigt:
 - Die aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG erforderliche Kompensation der ca. 104 m² messenden Einzonungsfläche wird über die kantonale Kompensationsreserve abgewickelt.
2. Der Gemeindevorstand Madulain wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Beschluss behandelt.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

6. Der Gemeindevorstand Madulain sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

7. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen